

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lehrte

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-442699

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Çlirim Sinani

31275 Lehrte
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	596,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	271,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein großzügiges, im Jahr 1971 errichtetes Wohnhaus in ruhiger Lage von 31275 Lehrte. Das Objekt überzeugt durch seine Vielseitigkeit: Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 271 m², die sich auf insgesamt drei separate Wohneinheiten verteilt, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großräumiges Zuhause für eine große Familie.

Das Objekt im Überblick:

Das Haus steht auf einem ca. 596 m² großen Grundstück und bietet insgesamt 9 Zimmer. Die Raumaufteilung ist hell und großzügig gestaltet. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Grundsubstanz: Wichtige Modernisierungsmaßnahmen an Dach, Fassade und Fenstern wurden bereits durchgeführt.

- Wohnflächen-Struktur: Drei Wohneinheiten mit insgesamt 3 Sanitärbereichen (Bäder mit Wanne/Dusche).
- Außenbereich: Ein weitläufiger Garten mit großem Pavillon, eine Terrasse mit LED-Überdachung, ein Balkon sowie ein zusätzlicher Gartensitzplatz bieten viel Platz im Freien.
- Nutzfläche: Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen zusätzlichen Dachboden, was für enormen Stauraum sorgt.
- Parken: Zum Objekt gehören eine eigene Garage sowie ein separater Pkw-Stellplatz.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend mit exzellenter Anbindung:

- ÖPNV: Der S-Bahnhof ist in ca. 450 m fußläufig erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt ca. 600 m entfernt.
- Bildung: Grundschule (750 m) und Kita (800 m) befinden sich in direkter Nähe.
- Einkaufen: Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von 2 km schnell erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

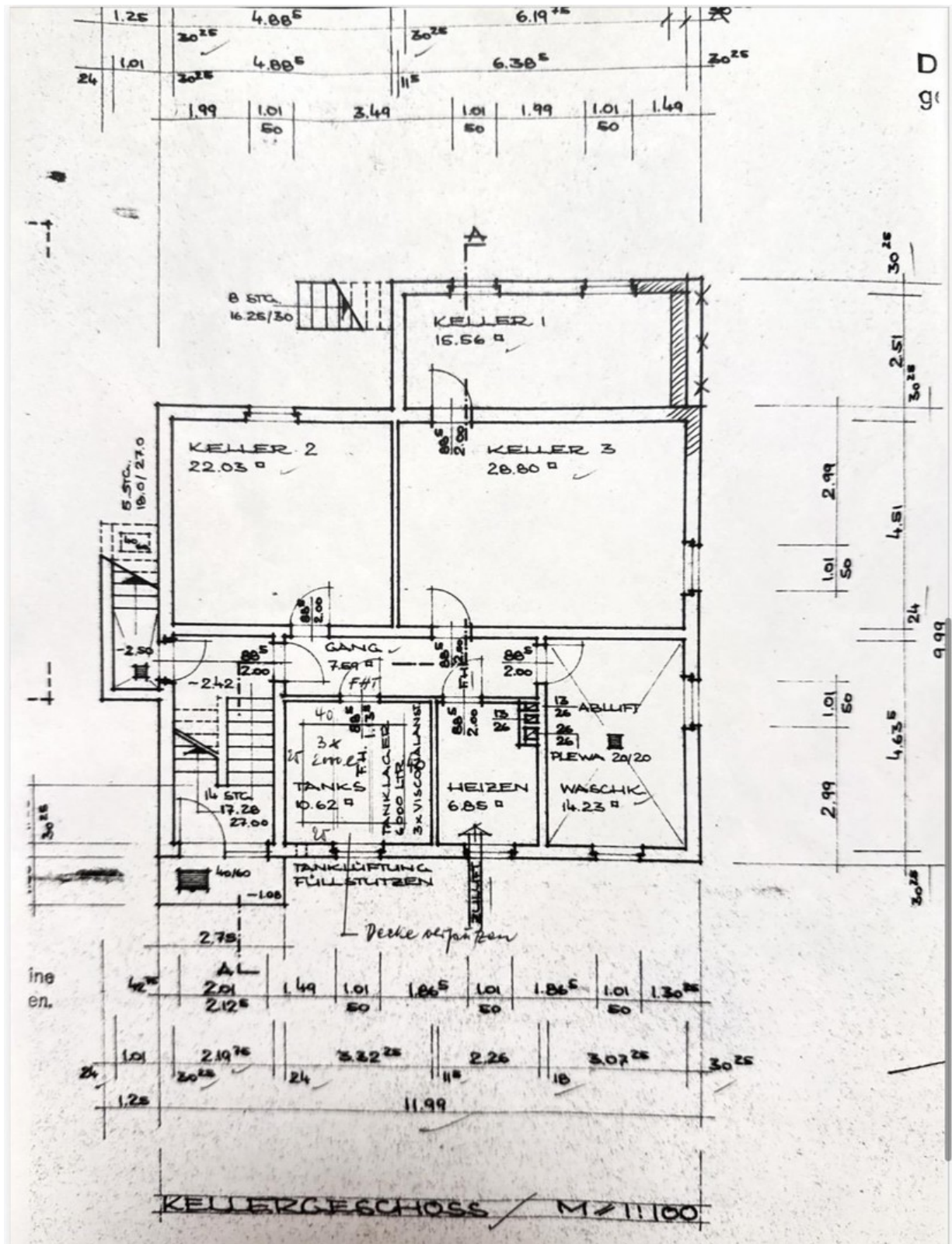


Exposé - Galerie



Hand-drawn architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a house. The plan includes a living area (WOHNEN, 28.80 m²), a kitchen (KÜCHE, 12.62 m²), a bedroom (SCHLAFEN, 19.46 m²), a children's room (KIND, 10.62 m²), a bathroom (WC + BAD, 6.85 m²), a hallway (FLUR, 7.59 m²), and a terrace (TERRASSE, 19.18 m²). The plan also shows a staircase, a fireplace, and a fireplace. Dimensions are given in meters. The plan is labeled 'ERDGESCHOSS' and 'M 1:100'.

Exposé - Grundrisse



Hand-drawn architectural floor plan of a roof floor (DACHGESCHOSS). The plan shows a rectangular layout with a central staircase area labeled "16 STG. 17,18/28,6". A small square area is labeled "SCHORNST. GEZOGEN". The text "BODENRAUM NICHT AUSGEBAUT" is written vertically on the left side. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The overall width is 9.99 m, and the overall depth is 11.99 m. The plan includes a section line A-A and a scale of 1:100.

Dimensions (m):

- Overall width: 9.99
- Overall depth: 11.99
- Staircase area: 16 STG. 17,18/28,6
- Small square area: 2.00
- Section line A-A: 2.75

Labels:

- BODENRAUM NICHT AUSGEBAUT
- SCHORNST. GEZOGEN
- 16 STG. 17,18/28,6
- 2.00
- 2.75
- 11.99
- 9.99
- 1:100

Hand-drawn floor plan of the upper floor (OBERGESCHOSS) of a house. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Schlafen (Sleeping): 19.46 m²
- Wohnen (Living): 28.80 m²
- Flur (Hallway): 7.59 m²
- Küche (Kitchen): 12.62 m²
- Kinderzimmer (Children's Room): 10.62 m²
- Bad (Bathroom): 6.85 m²
- WC (Toilet): 2.00 m²
- TR. HAUS (Entrance): 10.20 m²
- Staircase: 17.18 / 28.0 m²

Dimensions and measurements are provided for various sections and overall totals:

- Overall width: 30.25 m
- Overall length: 30.25 m
- Overall area: 909.99 m²
- Room dimensions: 1.885 m, 1.24 m, 1.51 m, 1.5625 m, 1.375 m, 1.74 m, 1.135 m, 1.24 m, 2.1975 m, 3.3225 m, 2.26 m, 3.0725 m, 30.25 m, 11.99 m, 1.30 m, 1.3225 m, 1.26 m, 3.1975 m, 30.25 m, 4.51 m, 4.51 m, 9.99 m, 30.25 m, 30.25 m.

Handwritten notes include "Kippflügel" (Kippflügel) and "in den Flur" (in den Flur).